

# **B E R I C H T**

über die Prüfung  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2020  
und  
des Lageberichts  
für das Geschäftsjahr 2020

**Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

Im Rittergut 2  
04463 Großpösna

Ausfertigung Nr.: 1/1

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Prüfungsauftrag</b>                                      | <b>1</b>  |
| <b>B. Grundsätzliche Feststellungen</b>                        | <b>3</b>  |
| Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung         | 3         |
| <b>C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>               | <b>4</b>  |
| I. Gegenstand der Prüfung                                      | 5         |
| II. Art und Umfang der Prüfung                                 | 5         |
| <b>D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b> | <b>8</b>  |
| I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung                       | 8         |
| 1. Buchprüfung und weitere geprüfte Unterlagen                 | 8         |
| 2. Jahresabschluss   | 9         |
| 3. Lagebericht   | 9         |
| II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses                        | 10        |
| 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses      | 10        |
| 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen                            | 10        |
| 3. Änderungen der Bewertungsgrundlagen                         | 10        |
| 4. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen                           | 10        |
| III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage           | 11        |
| 1. Vermögenslage   | 11        |
| 2. Finanzlage  | 15        |
| 3. Ertragslage   | 15        |
| <b>E. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG</b>  | <b>17</b> |

**F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerk** **18**

**G. Schlussbemerkungen** **23**

### Anlagen

Lagebericht Anlage 1.1

Bilanz zum 31. Dezember 2020 Anlage 1.2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 Anlage 1.3

Anhang mit Anlagespiegel Anlage 1.4

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Anlage 1.5

Rechtliche Verhältnisse Anlage 2.1

Steuerliche Verhältnisse Anlage 2.2

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäfts-  
führung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG Anlage 3

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer  
und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

**Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2020**

---

**Hauptteil**

---

**BERNHARD DECKER**  
Wirtschaftsprüfer

1 A. Prüfungsauftrag

Der Geschäftsführer der

**Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna,**  
(im Folgenden auch "DSG Großpösna mbH" oder "Gesellschaft" genannt)

hat mir den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 nach berufsmäßigen Grundsätzen zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu berichten.

Mein Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. März 2021 zu Grunde, nach dem ich zum Abschlussprüfer gewählt wurde (§ 318 Abs. 1 HGB).

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB. Die gesetzlich nicht vorgeschriebene Prüfung erfolgte auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages nach den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Dem mir erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 20 ff. der Berufssatzung entgegen.

Bei meiner Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Die Prüfung wurde im Mai und Juni 2021 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in meinem Büro durchgeführt. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in meinem Büro.

Art und Umfang meiner Prüfung habe ich in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

Bei der Prüfung standen mir die Bücher und Schriften sowie Urkunden und Verträge der Gesellschaft uneingeschränkt zur Verfügung. Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Der Geschäftsführer der Gesellschaft hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatte ich den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz (Anlage 1.2), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1.3) und Anhang (Anlage 1.4) sowie den geprüften Lagebericht 2020 (Anlage 1.1) beigefügt.

Die Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage habe ich im Abschnitt D.III des Berichts sowie die rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse in den Anlagen 2.1 und 2.2 dargestellt.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die diesem Bericht beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2017.

2 **B. Grundsätzliche Feststellungen**

3 **Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung**

Nachfolgend gebe ich zusammengefasst die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung (siehe Anlage 1.1) wieder und nehme dazu Stellung:

Die DSG Großpösna mbH führte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke sowie die von der Gemeinde Großpösna gepachteten Flächen am Störmthaler See fort.

Das Highfield-Festival wurde im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie abgesagt. Es wurde eine Reduzierung des Nutzungsentgelts um 50 % durch den Aufsichtsrat der DSG beschlossen.

Im Februar 2020 erwarb die Gesellschaft ein 9.728 m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück in Großpösna zu einem Kaufpreis von TEUR 321, das im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „Unter den Weiden“ mittelfristig erschlossen werden soll.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war besonders geprägt von den weiteren Aktivitäten im Baugebiet Muckern-Südwest. Nach dem Ankauf der Fläche in 2018 erfolgte in 2019 deren Entwicklung zu 15 erschlossenen Baugrundstücken und die Übertragung der ersten sechs Baugrundstücke auf die Erwerber. In 2020 konnten bei den übrigen neun Baugrundstücken das wirtschaftliche Eigentum auf die Erwerber übertragen werden.

Aus dem Verkauf dieser neun Baugrundstücke erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse im Umfang von ca. EUR 1,67 Mio. Im Ergebnis dessen stiegen die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr stark an: um TEUR 636 auf ca. EUR 2,1 Mio.

Der starke Umsatzanstieg war verbunden mit einer Erhöhung des Materialaufwandes um TEUR 270 auf TEUR 870.

Der Personalaufwand stieg um TEUR 21 auf TEUR 104 an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen hingegen um TEUR 21 auf TEUR 117 zurück.

Die Mehrzweckhalle in Dreiskau-Muckern erwies sich mit einem Verlustbeitrag von TEUR 17 wieder als ein Defizitobjekt.

Im Ergebnis dieser Entwicklungen schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 753 ab und damit mit einem Jahresergebnis, das noch einmal um TEUR 151 über dem bereits sehr hohen Jahresergebnis des Vorjahres liegt.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 753 erhöht. Zum 31. Dezember 2020 lag es bei ca. EUR 2,7 Mio. Die Eigenkapitalquote lag mit 88,7 % im sehr guten Bereich.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat im Geschäftsjahr um mehr als EUR 1,2 Mio. zugenommen. Die Gesellschaft verfügt damit über eine sehr gute Ausstattung mit liquiden Mitteln.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 rechnet die Geschäftsführung mit einem ausgeglichenen Betriebsergebnis. Ergebnisrelevante Grundstückverkäufe sind nicht geplant.

Aufgrund der aktuellen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie sieht die Geschäftsführung nach wie vor im gewissen Umfang ergebnisbeeinflussende Risiken.

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.



4 C. **Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

5 I. **Gegenstand der Prüfung**

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich gemäß § 317 HGB die Buchführung, den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben meiner Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben.

6 II. **Art und Umfang der Prüfung**

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen habe ich im Rahmen meiner Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßen Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den

Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Im Rahmen meines risikoorientierten Prüfungsvorgehens habe ich zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese beruhte auf der Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften der Geschäftsführung über wesentliche Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

Meine Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Die Erkenntnisse der Prüfung des internen Kontrollsystems wurden bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten Prüfungsrisiken führten zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

- Vollständigkeit und Bewertung des Anlagevermögens,
- Verbuchung des Verkaufs der Flurstücke des Baugebietes Muckern-Südwest,
- Kalkulation der Rückstellungen,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,
- Verbuchung des Personalaufwands sowie
- Berechnung der Ertragsteuern.

Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten habe ich zum 31. Dezember 2020 eine Rechtsanwaltsbestätigung des Anwalts der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten habe ich mir zum 31. Dezember 2020 Bankbestätigungen zukommen lassen. Außerdem habe ich eine Bestätigung des steuerlichen Beraters der Gesellschaft eingeholt.

Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden mir bereitwillig von der Geschäftsführung sowie den mir benannten Personen erteilt.

Außerdem hat mir die Geschäftsführung durch Abgabe einer berufssüblichen Vollständigkeitserklärung versichert, dass in der Buchführung alle buchführungspflichtigen Vorgänge und in der Bilanz alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen erfasst sind.

7 D. **Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

8 I. **Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

9 1. **Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Aufzeichnungen der Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sind nach meinen Feststellungen vollständig, fortlaufend und zeitgerecht. Der Kontenplan ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes mit einer für die Belange der Gesellschaft ausreichenden Gliederungstiefe. Soweit im Rahmen meiner Prüfung Buchungsbelege eingesehen wurden, enthalten diese alle zur ordnungsgemäßen Dokumentation erforderlichen Angaben. Die Belegablage ist numerisch geordnet, so dass der Zugriff auf die Belege unmittelbar anhand der Angaben in den Konten möglich ist. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Organisation des Rechnungswesens entspricht der Größe des Unternehmens. Die Buchführung entspricht somit für das gesamte Geschäftsjahr den gesetzlichen Anforderungen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis meiner Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht.

Die Buchführung wird mit Hilfe der Software der DATEV durch die Steuerkanzlei Jürgen Schäwel, Leipzig, erstellt. Dazu werden ihm die Unterlagen und Belege monatlich zur Verfügung gestellt.

10 **2. Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde durch die Steuerkanzlei Jürgen Schäwel, Leipzig, erstellt und ist diesem Bericht als Anlagen 1.2 bis 1.4 beigelegt.

Der mir zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 ließ sich ordnungsgemäß aus den Büchern und den weiteren geprüften Unterlagen ableiten.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung wurden eingehalten.

Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Rechnungslegung wurden befolgt.

Der Anhang enthält alle gesetzlich vorgeschriebenen Angaben.

11 **3. Lagebericht**

Der Lagebericht, der diesem Bericht als Anlage 1.1 beigelegt ist, entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht mit dem Jahresabschluss und den bei meiner Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt und der Lagebericht enthält die nach § 289 Abs. 2 HGB erforderlichen Angaben.

12 **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

13 **1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Meine Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

14 **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 werden in dem als Anlage 1.4 beigefügten Anhang hinreichend dargestellt. Es wird daher auf diesen Teil des Jahresabschlusses verwiesen.

15 **3. Änderungen der Bewertungsgrundlagen**

Im Rahmen meiner Prüfung habe ich keine grundlegenden Änderungen der Bewertungsgrundlagen im abgelaufenen Geschäftsjahr festgestellt.

16 **4. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis meiner Prüfung im Prüfungszeitraum nicht vor.

17 III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

18 1. Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage habe ich die Bilanzposten (vgl. Anlage 1.2) nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und die entsprechenden Vergleichszahlen vom Vorjahresstichtag gegenübergestellt.

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet. Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet. Innerhalb des Fremdkapitals erfolgt eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit.

| <u>a) Vermögensstruktur</u>                               | 31.12.2020   |              | 31.12.2019   |              | Veränderung<br>TEUR |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
|   | TEUR         | %            | TEUR         | %            |                     |
| <b><u>Langfristig gebundenes Vermögen</u></b>             |              |              |              |              |                     |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                         | 0            | 0,0          | 0            | 0,0          | 0                   |
| Grund und Boden und Bauten                                | 857          | 28,1         | 881          | 40,4         | -24                 |
| Sonstige Sachanlagen                                      | 39           | 1,3          | 23           | 1,1          | 16                  |
|   | <b>896</b>   | <b>29,4</b>  | <b>904</b>   | <b>41,5</b>  | <b>-8</b>           |
| <b><u>Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen</u></b> |              |              |              |              |                     |
| Vorräte   | 490          | 16,1         | 880          | 40,4         | -390                |
| Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände                | 47           | 1,5          | 11           | 0,5          | 36                  |
| Flüssige Mittel   | 1.611        | 52,9         | 379          | 17,4         | 1.232               |
| Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten                        | 4            | 0,1          | 6            | 0,3          | -2                  |
|   | <b>2.152</b> | <b>70,6</b>  | <b>1.276</b> | <b>58,5</b>  | <b>876</b>          |
| <b>Gesamtvermögen</b>                                     | <b>3.048</b> | <b>100,0</b> | <b>2.180</b> | <b>100,0</b> | <b>868</b>          |

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 868 auf TEUR 3.048 erhöht.

Diese Entwicklung ergibt sich im Saldo hauptsächlich aus der Erhöhung der Flüssigen Mittel sowie der Verminderung der Vorräte.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8 auf TEUR 896 vermindert, da den Abschreibungen im Umfang von TEUR 36 lediglich Zugänge im Umfang von TEUR 28 gegenüberstehen.

Die Vorräte haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 390 vermindert. Diese Entwicklung ergibt sich im Saldo hauptsächlich aus dem Verkauf aller noch im Bestand befindlichen Flurstücke im Baugebiet Muckern-Südwest sowie dem Kauf eines 9.728 qm großen unbebauten Grundstücks in Großpösna mit Anschaffungskosten von TEUR 336, das im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „Unter den Weiden“ mittelfristig erschlossen werden soll.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 36 erhöht.

Die Entwicklung des Bestandes an liquiden Mitteln ist aus der im nächsten Abschnitt dargestellten Kapitalflussrechnung zu entnehmen.

| <u>b) Kapitalstruktur</u>                                 | 31.12.2020   |              | 31.12.2019   |              | Veränderung<br>TEUR |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
|   | TEUR         | %            | TEUR         | %            |                     |
| <b><u>Langfristig verfügbares Kapital</u></b>             |              |              |              |              |                     |
| Eigenkapital  | 2.704        | 88,7         | 1.951        | 89,5         | 753                 |
| Kreditverbindlichkeiten                                   | 70           | 2,3          | 74           | 3,4          | -4                  |
| sonstige Verbindlichkeiten                                | 11           | 0,4          | 5            | 0,2          | 6                   |
|   | <b>2.785</b> | <b>91,4</b>  | <b>2.030</b> | <b>93,1</b>  | <b>755</b>          |
| <b><u>Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital</u></b> |              |              |              |              |                     |
| Rückstellungen  | 212          | 7,0          | 66           | 3,0          | 146                 |
| Kreditverbindlichkeiten                                   | 36           | 1,2          | 44           | 2,0          | -8                  |
| Lieferverbindlichkeiten                                   | 7            | 0,2          | 30           | 1,4          | -23                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 3            | 0,1          | 3            | 0,1          | 0                   |
| Passiver Rechnungsabgrenzungsposten                       | 5            | 0,2          | 7            | 0,3          | -2                  |
|   | <b>263</b>   | <b>8,6</b>   | <b>150</b>   | <b>6,9</b>   | <b>113</b>          |
| <b>Gesamtkapital</b>                                      | <b>3.048</b> | <b>100,0</b> | <b>2.180</b> | <b>100,0</b> | <b>868</b>          |



Die Erhöhung des Gesamtkapitals um TEUR 868 ergibt sich im Saldo hauptsächlich aus dem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 753 und der Rückstellungen um TEUR 146 sowie der Verminderung der Lieferantenverbindlichkeiten um TEUR 23.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 753 resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss.

Der Anstieg der Rückstellungen um TEUR 146 ergibt sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Rückstellung für noch anfallende Kosten der Erschließung des Baugebietes Muckern-Südwest um TEUR 32 sowie aus der Bildung von Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 111.

Die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 12 auf TEUR 106 ist das Ergebnis der laufenden Tilgungen.

Im Ergebnis der so verlaufenen Entwicklungen hat sich die (bilanzielle) Eigenkapitalquote der Gesellschaft im Geschäftsjahr von 89,5 % auf 88,7 % leicht vermindert. Der Anteil des langfristig verfügbaren Kapitals ist von 93,1 % auf 91,4 % leicht gesunken.

19 2. **Finanzlage**

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von mir die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) erstellt:

|  | 2020<br>TEUR | 2019<br>TEUR |
|--|--------------|--------------|
| <b>1. Jahresergebnis</b>   | <b>753</b>   | <b>602</b>   |
| 2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens  | 36           | 30           |
| 3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen  | 146          | 48           |
| 4. +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge  | 0            | 0            |
| 5. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | 0            | 0            |
| 6. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 356          | 95           |
| 7. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind   | -19          | -424         |
| <b>8. = Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>   | <b>1.272</b> | <b>351</b>   |
| 9. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens  | 0            | 0            |
| 10. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen   | -28          | -9           |
| <b>11. = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>-28</b>   | <b>-9</b>    |
| 12. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten  | 0            | 428          |
| 13. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten   | -12          | -642         |
| <b>14. = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-12</b>   | <b>-214</b>  |
| 15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 8., 11. und 14.)   | 1.232        | 128          |
| 16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 379          | 251          |
| <b>17. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>1.611</b> | <b>379</b>   |

Aus vorstehender Kapitalflussrechnung ergibt sich, dass sich der Bestand an liquiden Mitteln im Geschäftsjahr von TEUR 379 um TEUR 1.232 auf TEUR 1.611 erhöht hat.

Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus der Veräußerung aller noch im Bestand befindlichen Flurstücke des Baugebietes Muckern-Südwest.

## 20 3. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage habe ich in der nachstehenden Übersicht die Erträge und Aufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 (siehe Anlage 1.3) nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitet und die entsprechenden Vergleichszahlen des Vorjahres gegenübergestellt:

|   | 2020         |              | 2019       |              | Ergebnis-<br>veränderung<br>TEUR |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|----------------------------------|
|   | TEUR         | %            | TEUR       | %            |                                  |
| Umsatzerlöse                                    | 2.100        | 169,8        | 1.464      | 168,3        | 636                              |
| Sonstige betriebliche Erträge                   | 7            | 0,6          | 6          | 0,7          | 1                                |
| Materialaufwand                                 | -870         | -70,3        | -600       | -69,0        | -270                             |
| <b>Rohergebnis</b>                              | <b>1.237</b> | <b>100,0</b> | <b>870</b> | <b>100,0</b> | <b>367</b>                       |
| Personalaufwand                                 | -104         | -8,4         | -83        | -9,5         | -21                              |
| Abschreibungen                                  | -36          | -2,9         | -30        | -3,4         | -6                               |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen              | -117         | -9,5         | -138       | -15,9        | 21                               |
| <b>Betriebsergebnis</b>                         | <b>980</b>   | <b>79,2</b>  | <b>619</b> | <b>71,1</b>  | <b>361</b>                       |
| Finanzerträge                                   | 0            | 0,0          | 0          | 0,0          | 0                                |
| Finanzaufwendungen                              | -3           | -0,2         | -12        | -1,4         | 9                                |
| <b>Finanzergebnis</b>                           | <b>-3</b>    | <b>-0,2</b>  | <b>-12</b> | <b>-1,4</b>  | <b>9</b>                         |
| <b>Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b> | <b>977</b>   | <b>79,0</b>  | <b>607</b> | <b>69,8</b>  | <b>370</b>                       |
| Ertragsteuern                                   | -219         | -17,7        | 0          | 0,0          | -219                             |
| sonstige Steuern                                | -5           | 79,0         | -5         | -0,6         | 0                                |
| <b>Jahresergebnis</b>                           | <b>753</b>   | <b>60,9</b>  | <b>602</b> | <b>69,2</b>  | <b>151</b>                       |

Die Erhöhung der Umsatzerlöse um TEUR 636 auf EUR 2,1 Mio. resultiert hauptsächlich aus dem Umstand, dass im Jahr 2020 im Vergleich zum Jahr 2019 der größere Teil der Flurstücke im Baugebiet Muckern-Südwest veräußert und damit auch der größere Teil der Verkaufspreise realisiert wurde.

Aufgrund des erhöhten Umfangs an Grundstücksverkäufen stieg auch der Materialaufwand im Geschäftsjahr um TEUR 270 auf TEUR 870 an.

Der Personalaufwand stieg um TEUR 21 auf TEUR 104 an. Der Anstieg erklärt sich hauptsächlich aus der Einstellung eines neuen Mitarbeiters ab 01.04.2020.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht.

Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 21 auf TEUR 117 ist hauptsächlich mit geringeren Erhaltungsaufwendungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu erklären.

Die Zinsaufwendungen verminderten sich im Geschäftsjahr um TEUR 9 auf TEUR 3. Ursächlich dafür sind die erheblichen Kreditrückzahlungen im Jahr 2019.

Der steuerliche Gewinn des Jahres 2020 liegt wesentlich höher als die zum 31. Dezember 2019 noch vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge. Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden daher die steuerlichen Verlustvorträge aus den Vorjahren vollständig verbraucht und es fallen zudem erstmalig wieder Ertragsteuern an.

Insgesamt schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 753 ab und damit mit einem Jahresergebnis, das noch einmal um TEUR 151 über dem bereits sehr hohen Jahresergebnis des Vorjahres liegt.

21 E. **Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG**

Ich habe im Rahmen meiner Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG und den Prüfungsstandard "Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720) beachtet.

Dementsprechend habe ich auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Die getroffenen Feststellungen habe ich in der Anlage 3 des Prüfungsberichts dargestellt. Über die darin getroffenen Feststellungen hinaus hat meine Prüfung zu keinen Einwendungen geführt, die nach meiner Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

22 F. **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem abschließendem Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 (Anlagen 1.2 bis 1.4) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 (Anlage 1.1) der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, unter dem Datum vom 07.06.2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von mir an dieser Stelle wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna:

*Prüfungsurteile*

Ich habe den Jahresabschluss der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine

wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle."

23 **G. Schlussbemerkungen**

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Leipzig, den 07.06.2021

Bernhard Decker  
Wirtschaftsprüfer

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

---

**Anlagen**

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### 1. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse im Jahr 2020 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 635.487,07 EUR auf 2.099.807,83 EUR. In den beiden Vorjahren wurden 1.464.320,76 EUR. bzw. 379.064,41 EUR gebucht. Hauptgrund der Umsatzsteigerung ist der weitere Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet Muckern-Südwest.

Wie in den Vorjahren konnten im Bereich der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen ähnliche Mieteinnahmen erzielt werden. Die Auslastung der Mietobjekte beträgt aktuell 100 %. Alle Mietobjekte sind vermietet. Frei werdende Wohnungen können kurzfristig wieder vermietet werden.

Das Highfield-Festival wurde im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie abgesagt.

Es wurde eine Reduzierung des Nutzungsentgelts um 50 % durch den Aufsichtsrat der DSG beschlossen.

Die DSG Großpösna mbH bewirtschaftete weiterhin im Rahmen ihrer Aufgabe der Bewirtschaftung der Flächen und Infrastruktur am Störmthaler See von der Gemeinde Großpösna gepachtete Flächen als Parkplätze auf der Magdeborner Halbinsel und am Aussichtspunkt in Störmthal.

Die Mehrzweckhalle in Dreiskau-Muckern ist weiterhin ein Defizitobjekt. Laufende Betriebskosten sowie stetig notwendige Reparaturen sind weiterhin die maßgeblichen Kostenpositionen dieses Gebäudes. Eine Rentabilität ist für das Objekt als Sporthalle aus Sicht der Gesellschaft nicht zu erzielen. Das Defizit betrug im Geschäftsjahr 2020 mit 17.051,75 EUR. Die Höhe des Defizites hängt im Jahr 2020 im Wesentlichen mit dem zeitweisen Verbot der Sporthallennutzung aufgrund der COVID-19-Pandemie zusammen.

**Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

---

Im Februar 2020 erwarb die Gesellschaft ein 9.728 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Großpösna für 321.024 EUR, das im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „Unter den Weiden“ mittelfristig erschlossen werden soll.

**2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Der Jahresabschluss weist wie in den beiden Vorjahren die Kapitalrücklage von 2.295.418,75 EUR aus.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht aus Sachanlagen, Vorräten (zum Verkauf bestimmte Grundstücke), Forderungen und dem Kassenbestand. Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund von Abschreibungen auf 895.526,12 EUR verringert (2019: 903.496,12 EUR).

Der Bestand an Grundstücken im Umlaufvermögen hat sich durch den Verkauf von Flurstücken im Baugebiet Muckern-Südwest vermindert. Er beträgt nun 488.180,53 EUR (Vorjahr: 879.473,18 EUR).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind um 30.971,64 EUR auf 36.280,81 EUR gestiegen (2018: 5.309,17 EUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 4.908,23 EUR auf 10.908,69 EUR erhöht. Im Vorjahr lagen diese bei 6.000,46 EUR.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich um 1.231.999,65 EUR erhöht und lag zum Jahresabschluss bei 1.611.249,41 EUR (2019: 379.249,76 EUR). Die Erhöhung ergab sich hauptsächlich aus der Veräußerung von Grundstücken des Baugebietes Muckern-Südwest.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken 2020 um insgesamt 12.138,53 EUR auf 105.971,11 EUR (2019: 118.109,64 EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen gegenüber dem Vorjahr um 6.145,21 EUR (Berichtsjahr: 13.580,85 EUR - Vorjahr: 7.435,64 EUR).

**Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

---

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken um 22.801,37 EUR auf 7.124,25 EUR (2019: 29.925,62 EUR).

Die DSG weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 752.800,45 EUR (2019: 601.629,33 EUR) aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen der Grundstücksverkäufe im Baugebiet Muckern-Südwest.

Im Geschäftsjahr stieg der Materialaufwand um 269.966,67 EUR auf 870.344,55 EUR (2019: 600.377,88 EUR). Grund ist auch hier das Baugebiet Muckern-Südwest.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf 116.598,82 EUR. Im Geschäftsjahr 2019 betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 137.543,86 EUR.

Der Personalaufwand stieg im Geschäftsjahr um 21.131,32 EUR auf 104.330,87 EUR. Im Vorjahr betragen die Personalausgaben 83.199,55 EUR. Dies ist begründet mit der Arbeitszeiterhöhung einer Mitarbeiterin.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurden Abschreibungen in Höhe von 35.666,65 EUR gebucht. Im Jahr 2019 waren es 30.523,54 EUR.

Die Zinsaufwendungen sanken um 9.006,90 EUR (2019: 11.672,72 EUR). Ursache dafür sind die Kreditrückzahlungen im Jahr 2019.

In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wurde kein Gesellschafterzuschuss gezahlt.

### **3. Chancen und Risiken**

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 ist mit einem ausgeglichenen Betriebsergebnis zu rechnen. Ergebnisrelevante Grundstückverkäufe sind nicht geplant.

Risiken beschränken sich derzeit auf die Verbindlichkeiten aus den Vorjahren, die beherrschbar sind. Risikoabwehrmaßnahmen bestehen in Form einer guten Überwachung der Mietzahlungen sowie einer kontinuierlichen Überwachung der Kostensituation und der Liquiditätslage durch die Geschäftsführung.

#### **4. Vorgänge von relevanter Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Aufgrund der aktuellen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist aufgrund der Ausgangsbeschränkungen 2021 bei den Mieteinnahmen der Mehrzweckhalle Dreiskau-Muckern mit weiteren Umsatzrückgängen zu rechnen.

Im April 2021 erwarb die Gesellschaft ein 5.810 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Gemarkung Guldengossa für 50.000 EUR. Diese Fläche könnte als zusätzlicher Parkplatz zur Besucherlenkung für den Störmthaler See genutzt werden.

Anfang 2021 wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gemeinde Großpösna zur Erfüllung von Aufgaben am Störmthaler See abgeschlossen.

Der Nutzungsvertrag mit dem Highfield Festival wurde im April 2021 um zwei Jahre bis einschließlich 2023 verlängert.

Großpösna, 12. Mai 2021

Daniel Strobel  
Geschäftsführer



## BILANZ

## Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

zum

31. Dezember 2020

## AKTIVA

## PASSIVA

|  | Euro             | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro     |   | Euro              | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro     |
|--|------------------|-----------------------|---------------------|---|-------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                  |                       |                     | <b>A. Eigenkapital</b>  |                   |                       |                     |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände   |                  |                       |                     | I. Gezeichnetes Kapital   |                   | 26.000,00             | 26.000,00           |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                  | 0,50                  | 0,50                | II. Kapitalrücklage   |                   | 2.295.418,75          | 2.295.418,75        |
| II. Sachanlagen  |                  |                       |                     | III. Verlustvortrag   |                   | 369.965,71-           | 971.595,04-         |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                    | 856.379,12       |                       | 880.696,62          | IV. Jahresüberschuss  |                   | 752.800,45            | 601.629,33          |
| 2. technische Anlagen und Maschinen  | 13.713,00        |                       | 8.757,00            | <b>B. Rückstellungen</b>  |                   |                       |                     |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 25.434,00        |                       | 14.042,50           | 1. Steuerrückstellungen   | 110.515,94        |                       | 0,00                |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | <u>0,00</u>      | 895.526,12            | 0,00                | 2. sonstige Rückstellungen  | <u>101.915,00</u> | 212.430,94            | 66.286,68           |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                  |                       |                     | <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                   |                       |                     |
| I. Vorräte   |                  |                       |                     | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                               | 105.971,11        |                       | 118.109,64          |
| 1. fertige Erzeugnisse und Waren   | 488.180,53       |                       | 879.473,18          | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                           | 7.124,25          |                       | 29.925,62           |
| 2. geleistete Anzahlungen  | <u>1.856,00</u>  | 490.036,53            | 0,00                | 3. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern Euro 872,97 (Euro 2.133,60) | <u>13.580,85</u>  | 126.676,21            | 7.435,64            |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  |                  |                       |                     | <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                   | 4.810,82              | 6.642,76            |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  | 36.280,81        |                       | 5.309,17            |   |                   |                       |                     |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände   | <u>10.908,69</u> | 47.189,50             | 6.000,46            |   |                   |                       |                     |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten   |                  | 1.611.249,41          | 379.249,76          |   |                   |                       |                     |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                  | 4.169,40              | 6.324,19            |   |                   |                       |                     |
|  |                  | <u>3.048.171,46</u>   | <u>2.179.853,38</u> |   |                   | <u>3.048.171,46</u>   | <u>2.179.853,38</u> |

## Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

|   | Euro             | Geschäftsjahr<br>Euro    | Vorjahr<br>Euro          |
|---|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                  | 2.099.807,83             | 1.464.320,76             |
| 2. sonstige betriebliche Erträge  |                  | 6.957,55                 | 5.733,26                 |
| 3. Materialaufwand  |                  |                          |                          |
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                     |                  | 870.344,55               | 600.377,88               |
| 4. Personalaufwand  |                  |                          |                          |
| a) Löhne und Gehälter   | 83.813,57        |                          | 68.050,28                |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              | <u>20.517,30</u> | 104.330,87               | 15.149,27                |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                  | 35.666,65                | 30.523,54                |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen   |                  | 116.598,82               | 137.543,86               |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |                  | 2.665,82                 | 11.672,72                |
| 8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   |                  | <u>219.321,25</u>        | <u>0,18-</u>             |
| <b>9. Ergebnis nach Steuern</b>   |                  | 757.837,42               | 606.736,65               |
| 10. sonstige Steuern  |                  | 5.036,97                 | 5.107,32                 |
| <b>11. Jahresüberschuss</b>   |                  | <u><u>752.800,45</u></u> | <u><u>601.629,33</u></u> |

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Dorf- und Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Soweit Wahlrechte für die Angaben in der Bilanz oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk im Anhang gewählt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

### B. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: Dorf- und Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

Firmensitz laut Registergericht: Großpösna

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Leipzig

Register-Nr.: 8661

## **C. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

**Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH****D. Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung****Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

**Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen hauptsächlich Jahresabschluss- und Prüfungsgebühren, die zukünftigen Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie noch anfallende Aufwendungen für im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits verkaufte Flächen des Baugrundstückes Muckern-Südwest.

**Angabe zu Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach den Fristigkeiten wie folgt zusammen (in Klammern gesetzte Werte = Vorjahreswerte):

|                                       | gesamt                                   | Restlaufzeit                           |  |  |
|---------------------------------------|--|--|--|--|
|                                       |  | bis ein Jahr                           | 1 - 5 Jahre                            | größer 5 Jahre                         |
|                                       | EUR                                      | EUR                                    | EUR                                    | EUR                                    |
| Verbindlichkeiten Kreditinstitute     | 105.971,11<br>(118.109,64)               | 12.243,86<br>(12.142,53)               | 23.824,61<br>(31.446,50)               | 69.902,64<br>(74.520,61)               |
| Verbindlichkeiten Lief. u. Leistungen | 7.124,25<br>(29.925,62)                  | 7.124,25<br>(29.925,62)                | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                         |
| sonstige Verbindlichkeiten            | 13.580,85<br>(7.435,64)                  | 2.922,43<br>(2.383,06)                 | 0,00<br>(0,00)                         | 10.658,42<br>(5.052,58)                |
| <b>gesamt</b>                         | <b>126.676,21</b><br><b>(155.470,90)</b> | <b>22.290,54</b><br><b>(44.451,21)</b> | <b>23.824,61</b><br><b>(31.446,50)</b> | <b>80.561,06</b><br><b>(79.573,19)</b> |

## **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen auf Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen sowie aus dem Verkauf von Flächen im Baugebiet Muckern-Südwest.

## **E. sonstige Angaben**

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Das von dem Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung des Geschäftsjahres berechnete Honorar beträgt EUR 2.700,00 netto.

### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 5.

### **Geschäftsführung**

Der Geschäftsführung gehörten im Geschäftsjahr an:

Herr Daniel Strobel, Hauptamtsleiter der Gemeinde Großpösna

Die Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung unterbleiben unter Hinweis auf die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB.

### Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

Frau Dr. Gabriela Lantzsch, Bürgermeisterin der Gemeinde Großpösna, Vorsitzende

Herr Jörg Stephani, Bauingenieur, stellvertretender Vorsitzender

Frau Rita Ackermann, Angestellte

Herr Andreas Möbius, Schlosser

Herr Patrick Wiederanders, Bauamtsleiter der Gemeinde Großpösna

Herr Marc Etzold, Diplom Wirtschaftsingenieur

Im Geschäftsjahr wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von EUR 1.800,00 geleistet.

Großpösna, 12. Mai 2021

Daniel Strobel  
Geschäftsführer

## ANLAGENSPIEGEL

Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH

zum

31. Dezember 2020

|   | Anschaffungskosten  |                  |                  |                 | Abschreibungen      |                     |                  |                  |                 | Buchwerte           |                     |                     |
|---|---------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Stand<br>01.01.2020 | Zugänge          | Umbu-<br>chungen | Abgänge         | Stand<br>31.12.2020 | Stand<br>01.01.2020 | Zugänge          | Umbu-<br>chungen | Abgänge         | Stand<br>31.12.2020 | Stand<br>31.12.2020 | Stand<br>31.12.2019 |
|   | EUR                 | EUR              | EUR              | EUR             | EUR                 | EUR                 | EUR              | EUR              | EUR             | EUR                 | EUR                 | EUR                 |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                     |                  |                  |                 |                     |                     |                  |                  |                 |                     |                     |                     |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen,<br>gewerbliche Schutzrechte und ähnliche<br>Rechte und Werte sowie Lizenzen an<br>solchen Rechten und Werten | 743,75              | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 743,75              | 743,25              | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 743,25              | 0,50                | 0,50                |
|   | <b>743,75</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>     | <b>743,75</b>       | <b>743,25</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>     | <b>743,25</b>       | <b>0,50</b>         | <b>0,50</b>         |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                     |                  |                  |                 |                     |                     |                  |                  |                 |                     |                     |                     |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rech-<br>te und Bauten einschließlich der Bauten<br>auf fremden Grundstücken                                     | 3.004.732,16        | 0,00             | 0,00             | 0,00            | 3.004.732,16        | 2.124.035,54        | 24.317,50        | 0,00             | 0,00            | 2.148.353,04        | 856.379,12          | 880.696,62          |
| 2. technische Anlagen und Maschinen   | 15.463,80           | 7.492,40         | 0,00             | 0,00            | 22.956,20           | 6.706,80            | 2.536,40         | 0,00             | 0,00            | 9.243,20            | 13.713,00           | 8.757,00            |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Ge-<br>schäftsausstattung  | 35.937,48           | 20.204,25        | 0,00             | 3.519,22        | 52.622,51           | 21.894,98           | 8.812,75         | 0,00             | 3.519,22        | 27.188,51           | 25.434,00           | 14.042,50           |
|   | <b>3.056.133,44</b> | <b>27.696,65</b> | <b>0,00</b>      | <b>3.519,22</b> | <b>3.080.310,87</b> | <b>2.152.637,32</b> | <b>35.666,65</b> | <b>0,00</b>      | <b>3.519,22</b> | <b>2.184.784,75</b> | <b>895.526,12</b>   | <b>903.496,12</b>   |
|   | <b>3.056.877,19</b> | <b>27.696,65</b> | <b>0,00</b>      | <b>3.519,22</b> | <b>3.081.054,62</b> | <b>2.153.380,57</b> | <b>35.666,65</b> | <b>0,00</b>      | <b>3.519,22</b> | <b>2.185.528,00</b> | <b>895.526,62</b>   | <b>903.496,62</b>   |



**Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

---

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss der Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, zum 31. Dezember 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna:

*Prüfungsurteile*

Ich habe den Jahresabschluss der Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH, Großpösna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegen-

**Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

---

genstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise

**Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

---

erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der

**Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

---

Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Leipzig, den 07.06.2021

Bernhard Decker  
Wirtschaftsprüfer

**Dorf-u. Seenenwicklungsgesellschaft Großpösna mbH**

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2020**

---

**Fakultative Anlagen**

**Rechtliche Verhältnisse**

|   |  |
|---|--|
| <b>Firma:</b>                           | Dorf-u. Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH   |
| <b>Sitz:</b>                            | Großpösna  |
| <b>Rechtsform:</b>                      | GmbH   |
| <b>Anschrift:</b>                       | Im Rittergut 2<br>04463 Großpösna  |
| <b>Gründung:</b>                        | Die Gesellschaft wurde durch Gesellschaftsvertrag vom 15.11.1993 gegründet.  |
| <b>Handelsregister-<br/>eintragung:</b> | Amtsgericht Leipzig, HRB 8661  |
| <b>Gesellschaftsvertrag:</b>            | Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt geändert durch Gesellschaftsbeschluss vom 16.04.2018.   |
| <b>Gegenstand des<br/>Unternehmens:</b> | <p>Zweck der Gesellschaft ist es, die Gemeinde Großpösna bei der Entwicklung ihrer Ortsteile zu unterstützen.</p> <p>Zweck der Gesellschaft ist ferner die Entwicklung, Realisierung und Unterhaltung der Infrastruktur am Störmthaler See mit dem dazu notwendigen Flächenmanagement, sowie die Bewirtschaftung von Flächen am Störmthaler See.</p> <p>Weiterhin soll die Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben Wohngebäude und Grundstücke erwerben, veräußern, errichten, sanieren sowie modernisieren und verwalten.</p> |
| <b>Geschäftsjahr:</b>                   | Kalenderjahr   |

**Gezeichnetes Kapital:** Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2020:

26.000,00 Euro

Alleinige Gesellschafterin ist:

**Gemeinde Großpösna**  
mit einer Stammeinlage von 26.000,00 Euro

Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

**Geschäftsführung/  
Vertretung:**

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Geschäftsführer war im Berichtszeitraum:

Herr Daniel Strobel

**Aufsichtsrat:**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.4) aufgeführt.

**Größe der Gesellschaft:**

Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 Abs. 1 HGB als eine kleine Kapitalgesellschaft.



**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2020**

---

**Steuerliche Verhältnisse**

**Finanzamt:** Grimma

**Steuernummer:** 238/107/03822

**Letzte steuerliche  
Außenprüfungen:**

Die letzte Betriebsprüfung wurde in der Zeit von Oktober 1998 bis März 1999 für die Jahre 1995 - 1997 durchgeführt.

Die letzte Lohnsteuer-Außenprüfung wurde am 20. März 2018 für den Prüfungszeitraum Januar 2014 bis Dezember 2017 durchgeführt.

**Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

**FRAGENKREIS 1:**

**Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Verteilung der Aufgaben zwischen Gesellschafter, Aufsichtsrat und Geschäftsleitung ist im Gesellschaftsvertrag geregelt. Schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation der Geschäftsleitung existieren nicht. Da es sich um ein Unternehmen mit durchschnittlich 5 Arbeitnehmern handelt, werden Absprachen bezüglich Zuständigkeiten überwiegend mündlich getroffen. Die bestehenden Regelungen sind den Bedürfnissen des Unternehmens angemessen.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Berichtsjahr fanden zwei Gesellschafterversammlungen und drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Bei Bedarf wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die Sitzungen wurden durch Protokolle dokumentiert, die mir in Kopie vorliegen.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Geschäftsführer ist nach eigenen Angaben in keinen Aufsichtsräten und in keinem anderen Kontrollgremium i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig. Für mich haben sich keine anderweitigen Erkenntnisse ergeben.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses wurde unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist nach dem Ergebnis meiner Prüfung nicht zu beanstanden.

#### FRAGENKREIS 2:

##### Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind, wird danach verfahren und erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein formalisierter Organisationsplan besteht nicht. Den Mitarbeitern werden die Aufgaben durch Arbeitsvertrag zugeordnet. Bei Berührungen der Zuständigkeitsbereiche werden interne Absprachen getroffen. Dies ist der Größe des Unternehmens angemessen.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Es haben sich keine Anhaltspunkte für Abweichungen vom Organisationsplan ergeben, da es keinen formalisierten Plan gibt.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention werden durch das 4-Augenprinzip geregelt.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Arbeitsanweisungen für Entscheidungsprozesse sind vorhanden und ausreichend.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen ist vorhanden und der Größe der Gesellschaft angemessen.

### FRAGENKREIS 3:

#### Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Das Planungswesen entspricht nach meiner Einschätzung den spezifischen Bedürfnissen und der Größe der Gesellschaft. Der aktuelle Planungshorizont erstreckt sich bis zum Jahr 2024.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Für die finanziellen Teile des Wirtschaftsplans werden regelmäßig Plan-Ist-Vergleiche erstellt, ausgewertet und die Planabweichungen untersucht.

Über die Ergebnisse der Plan-Ist-Vergleiche wird regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen berichtet.

**c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Das Rechnungswesen entspricht nach meinen Erkenntnissen der aktuellen Größe und den derzeitigen Anforderungen der Gesellschaft. Rechnungen, Bankbelege sowie sonstige Nachweise sind geordnet abgelegt und die Konten sowie das Kassenbuch werden ordnungsgemäß geführt. Buchungsrückstände laufender Geschäftsvorfälle habe ich nicht festgestellt.

**d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Ein Finanzmanagement ist in angemessenem Umfang eingerichtet. Die laufende Liquiditätskontrolle und die Kreditüberwachung sind gewährleistet.

**e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cashmanagement ist nicht eingerichtet.

**f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Meine Prüfung ergab keine Hinweise, dass Entgelte nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt und einbezogen werden. Die beim Verkauf der Grundstücke des Baugebietes Muckern-Südwest vereinbarten Kaufpreise sind bisher vollständig eingegangen. Ein weiterer großer Teil der Einnahmen entfällt auf Mieteinnahmen. Diese werden durch Dauermietrechnungen abgerechnet. Der Zahlungseingang wird überwacht. Das vorhandene Mahnwesen ist der Größe der Gesellschaft angemessen und gewährleistet den zeitnahen und effektiven Einzug der Forderungen.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/ Konzernbereiche?**

Das Controlling umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche und entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

- h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Es bestehen weder Tochtergesellschaften noch Beteiligungen.

#### **FRAGENKREIS 4:**

##### **Risikofrüherkennungssystem**

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Ein formales Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG ist nicht eingerichtet und erscheint auch aufgrund der Gesamtsituation nicht erforderlich.

Das Überwachungssystem der Gesellschaft besteht deshalb im Wesentlichen in der Wirtschaftskontrolle (Plan-Ist-Vergleich zur Abwicklung des Wirtschaftsplans) sowie der Auswertung und der Analyse der Daten der Finanzbuchhaltung zur Sicherstellung der Einhaltung des Wirtschaftsplans.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Die vorhandenen Überwachungsinstrumente erscheinen ausreichend, um wesentliche Risiken rechtzeitig zu erkennen. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass keine ausreichenden Maßnahmen zur Risikoüberwachung durchgeführt werden.

**c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Eine Dokumentation der unter Buchstabe a) genannten Plan-Ist-Vergleiche wird durchgeführt.

**d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Frühwarnsignale wurden bisher nicht definiert; nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist das für die Gesellschaft auch nicht erforderlich.

**FRAGENKREIS 5:**

**Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

**a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt?**

Dazu gehört:

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

Der Einsatz solcher Instrumente erfolgte bisher in der Gesellschaft nicht und ist künftig auch nicht vorgesehen, so dass hierzu keine schriftlichen Festlegungen erforderlich sind.

**b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

Derartige Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft generell nicht eingesetzt.

**c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.

**d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.

**e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.

**f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Diese Frage entfällt, da keine derartigen Finanzinstrumente eingesetzt werden.



**FRAGENKREIS 6:**

**Interne Revision**

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

In Anbetracht der relativ kleinen Größe der Gesellschaft verfügt sie über keine eigene Interne Revision. Teilaufgaben der internen Revision werden durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterin wahrgenommen.

- b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Diese Frage entfällt, da die Gesellschaft über keine Interne Revision verfügt.

**FRAGENKREIS 7:**

**Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Für den Kauf des im Februar 2020 erworbenen unbebauten Flurstücks 198/23 der Gemarkung Großpösna mit einer Größe von 9.728 qm musste gemäß § 6 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag vorher ein Gemeinderatsbeschluss gefasst werden, weil der Kaufpreis über EUR 100.000,00 lag. Der Gemeinderat Großpösna hatte dem Vorhaben mit Beschluss GR-2019-78 vom 18.11.2019 zugestimmt.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Im Berichtsjahr wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt, außerdem bestehen auch keine aus Vorjahren.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Derartige Maßnahmen wurden nach Auskunft des Geschäftsführers nicht vorgenommen. Auch nach meinen Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte für derartige Maßnahmen ergeben.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Bei meiner Prüfung haben sich solche Anhaltspunkte nicht ergeben.

#### **FRAGENKREIS 8:**

##### **Durchführung von Investitionen**

a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Die Investitionsplanung ist dem Umfang der Investitionen nach angemessen. Vor Kaufentscheidungen werden regelmäßig detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

Für das Anfang 2020 angeschaffte E-Auto wurden aufgrund des 80 %-Zuschusses keine detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

Das im Februar 2020 gekaufte unbebaute Flurstück 198/23 der Gemarkung Großpösna mit einer Größe von 9.728 qm wurde als strategisches Reservegrundstück erworben. Für dieses Grundstück liegt noch keine feste Planung und folglich auch noch keine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vor.

**b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Informationen zu Preisen wurden in ausreichendem Umfang eingeholt.

**c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Die Einhaltung wird im Rahmen des Plan-Ist-Vergleiches zur Abwicklung des Wirtschaftsplans überwacht.

**d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Bei abgeschlossenen Investitionen haben sich nach meiner Prüfung keine wesentliche Überschreitungen ergeben.

**e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Im Rahmen meiner Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für den Abschluss derartiger Verträge.

#### **FRAGENKREIS 9:**

##### **Vergaberegelungen**

**a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Diese Frage entfällt, da im Geschäftsjahr die für die Anwendung dieser Vergaberegelungen geltenden Schwellenwerte nicht überschritten wurden.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Konkurrenzangebote werden eingeholt, so z.B. vor dem Kauf des E-Autos. Bei der Anschaffung des Parkscheinautomats wurde im Interesse der Einheitlichkeit an der bisherigen Herstellermarke festgehalten.

**FRAGENKREIS 10:**

**Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Der Geschäftsführer hat dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner am 22.01.2020, am 15.07.2020 sowie am 14.12.2020 abgehaltenen Sitzungen entweder über die gesamte wirtschaftliche Lage des Unternehmens oder über besondere Vorgänge Bericht erstattet.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Berichte vermitteln grundsätzlich einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Über wesentliche Vorgänge im Unternehmen wird dem Aufsichtsrat zeitnah berichtet.

Bei meiner Prüfung habe ich keine Anhaltspunkte für ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und/oder wesentliche Unterlassungen festgestellt.

**d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Besondere Wünsche des Aufsichtsrates zur Berichterstattung durch den Geschäftsführer im Sinne des § 90 Abs. 3 AktG lagen nicht vor.

**e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Anhand der mir vorliegenden Protokolle und Unterlagen sowie den mir gegebenen Auskünften konnten keine Anhaltspunkte dafür festgestellt werden, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

**f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Eine D&O-Versicherung besteht.

**g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Diese Frage entfällt, da auskunftsgemäß im Berichtsjahr keine derartigen Konflikte gemeldet wurden.

#### **FRAGENKREIS 11:**

##### **Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

**a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Nach meinen Feststellungen verfügt die Gesellschaft nicht im wesentlichen Umfang über offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

**b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Bestände sind weder auffallend hoch noch auffallend niedrig.

**c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Im Rahmen meiner Prüfung haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

**FRAGENKREIS 12:**

**Finanzierung**

**a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag zu 88,7 % über Eigenkapital, zu 2,7 % über langfristig verfügbaren Fremdkapital und zu 8,6 % über mittel- und kurzfristig verfügbaren Fremdkapital finanziert.

Zahlungsverpflichtungen aus Investitionen bestanden am Abschlussstichtag nicht.

**b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Die Gesellschaft ist kein Konzernunternehmen.

**c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Investitionszuschuss vom Landkreis Leipzig für die Anschaffung eines Nutzfahrzeuges mit elektrischem Antrieb in Höhe von EUR 29.117,30 erhalten und darüber hinaus von der Agentur für Arbeit einen Eingliederungszuschuss im Umfang von EUR 7.560,00.

Im Rahmen meiner Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen der Mittelgeber nicht beachtet wurden.

#### **FRAGENKREIS 13:**

##### **Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

**a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2020 über ein Eigenkapital von über EUR 2,7 Mio. Die Eigenkapitalquote betrug 88,7 % und lag damit im sehr guten Bereich. Dementsprechend bestehen keine Finanzierungsprobleme.

**b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der Gewinnverwendungsvorschlag sieht die Verrechnung mit dem Verlustvortrag vor. Der Gewinnverwendungsvorschlag steht im Einklang mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft.



**FRAGENKREIS 14:**

**Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

**a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/ Konzernunternehmen zusammen?**

Die Gesellschaft erstellt keine Spartenrechnung.

**b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis ist entscheidend von den vollzogenen Grundstücksverkäufen im Baugebiet Muckern-Südwest beeinflusst worden.

**c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Das Unternehmen befindet sich nicht in einem Konzernverbund. Die Leistungen an die Gesellschafterin erfolgen zu angemessenen Konditionen. Zur Erschließung der Flächen des Baugebietes Muckern-Südwest hatte die Gesellschaft einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Großpösna abgeschlossen. Nach diesem Vertrag hat die Gemeinde Großpösna die Erschließungsarbeiten kostendeckend und damit ohne Gewinnerzielung übernommen.

**d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Konzessionsabgaben sind nicht zu leisten.

**FRAGENKREIS 15:**

**Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Ein verlustbringendes Geschäft war im Berichtsjahr wiederum die Bewirtschaftung der Mehrzweckhalle im Rittergutshof 4 in Dreiskau-Muckern. Aufgrund der Covid-19-Pandemie fiel das Defizit noch höher aus und betrug im Berichtsjahr TEUR 17.

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Die Abgabe der Mehrzweckhalle wird nach Angaben der Geschäftsführung geprüft.

**FRAGENKREIS 16:**

**Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Diese Frage entfällt, da ein Jahresüberschuss erzielt wurde.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

Diese Frage entfällt, da ein Jahresüberschuss erzielt wurde.